



Expediente: INVEADF/OV/DU/985/2019
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a diecinueve de agosto de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a la persona moral denominada [REDACTED] y/o Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora y/o Ocupante y/o Dependiente y/o Encargada y/o Responsable y/o Administradora del establecimiento ubicado en Calle Arcos de Belén, número cuarenta y siete (47), Colonia Centro, Código Postal 06010, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, denominado [REDACTED] atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El once de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/985/2019, misma que fue ejecutada el día doce del mismo mes y año, por la C. Mendoza Choel Aurora de los Ángeles, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

1/5

2.- El día veintiséis de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha primero de julio de dos mil diecinueve, mediante el cual se le indicó que debía de acreditar su personalidad en la audiencia de ley, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no acreditado el carácter con el que se ostenta, reservándose la admisión y desahogo de las probanzas exhibidas; aunado a lo anterior, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas del día cinco de agosto de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, mediante la cual se le acreditó su personalidad en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, teniéndose por admitidas y desahogadas las pruebas, así como por formulados alegatos de forma verbal y por escrito constante de una hoja.-----

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones



Expediente: INVEADF/OV/DU/985/2019
700-CVV-RE-07

III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII, 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

2/5

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

ME CONSTITUYO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE CON DENOMINACIÓN [REDACTED] UBICADO EN EL DOMICILIO [REDACTED] DOMICILIO QUE COINCIDE CON EL MENCIONADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN TODA VEZ QUE ME CERCIO DE SER EL LUGAR INDICADO CONFORME A SEÑALAMIENTOS OFICIALES ASI COMO POR CORROBORARLO CON LA VISITADA MISMA QUE DA POR CIERTO EL DOMICILIO, ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, LA VISITADA ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA PRACTICA DE LA PRESENTE DILIGENCIA POR LO QUE DESCRIBO QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE MINISUPER DENOMINADO [REDACTED] UBICADO EN PLANTA BAJA DE INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, EL INMUEBLE CUENTA CON FACHADA VERDE Y VENTANALES DE CRISTAL, SE OBSERVA LA DENOMINACIÓN COMERCIAL [REDACTED] AL INTERIOR SE OBSERVAN PASILLOS CON ANAQUELES Y EXHIBIDORES CON PRODUCTOS PROPIOS DEL GIRO COMO LO SON ABARTOTES, PRODUCTOS DE LAS MARCAS BIMBO, TIA ROSA, BARCEL, SABRITAS, BEBIDAS EMBOTELLADAS, SE OBSERVA ESTACION DE MAQUINAS PARA DESPACHO DE CAFE Y HOT DOGS, SE CUENTA TAMBIÉN CON REFRIGERADORES QUE CONTIENEN PRODUCTOS LÁCTEOS, BEBIDAS EMBOTELLADAS, CERVEZAS Y BEBIDAS DE CONTENIDO ALCOHÓLICO DE DIFERENTES MARCAS Y PRESENTACIONES, SE OBSERVA AREA DE CAJAS CON ANAQUELES EXHIBIENDO CIGARROS Y BOTELLAS DE TEQUILA, WHISKY, BRANDY, VODKA, ETC PARA SU VENTA, SE CUENTA ASI TAMBIEN CON AREA DE BODEGA EN LA QUE SE OBSERVAN ALMACENADOS PRODUCTOS DEL GIRO Y SE CUENTA CON SANITARIO PARA EMPLEADOS, EL ESTABLECIMIENTO SE OBSERVA EN FUNCIONAMIENTO Y CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DESCRIBO LO SIGUIENTE :1.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA SE OBSERVA EN EL INMUEBLE USO COMERCIAL CON APROVECHAMIENTO DE MINISUPER CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE GERRADO, 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR ES DE MINISUPER 3.- LAS MEDICIONES OBSERVADAS SON LAS SIGUIENTES :A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINARLA TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO A TODO EL PREDIO B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CIENTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS, 4.- EL INMUEBLE SI CUENTA CON UN AREA LIBRE FRONTAL A) LA DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN ES DE CINCO PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS LINEALES, B) AL MOMENTO SE OBSERVA ESA AREA CON USO PARA EL ESTABLECIMIENTO OCUPANDOLA COMO CAJON DE ESTACIONAMIENTO SIN OMITIR DECIRNQUE EL INMUEBLE EN LOS NIVELES SUPERIORES ES DE USO COMERCIAL TAMBIEN POR LO QUE LOS CAJONES SON COMPARTIDOS CON EL RESTO DEL INMUEBLE C) LA SUPERFICIE DE. ESA AREA LIBRE ES DE NOVENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS 5.- LA DIMENSIÓN EN METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD ES DE DIEZ PUNTO CATORCE METROS LINEALES. CON RESPECTO AL APARTADO A REFERENTE A CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN ESTE SE DESCRIBE EN APARTADO DOCUMENTAL Y EN REFERENCIA AL INCISO IV DE DICHO PUNTO SE DESCRIBE TAMBIÉN EN APARTADO DOCUMENTAL.

De lo anterior, se desprende que el uso del suelo utilizado en el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, es de "Minisúper", mismo que por su propia



Expediente: INVEADF/OV/DU/985/2019
700-CVV-RE-07

naturaleza se homologa al de "Venta de Abarrotes", en una superficie ocupada por uso de 118.00 m² (ciento dieciocho metros cuadrados); hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:-----

SE REQUIERE AL [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:-----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 7455-151LOJA16 PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO CON ZONIFICACIÓN HO/10 A 12^o/25 USO DE SUELO PERMITIDO: HABITACIONAL CON OFICINAS, SE LEE: VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES Y COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR. SUPERFICIE DEL PREDIO 488 METROS CUADRADOS, SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL PREDIO 60METROS CUADRADOS, LOCAL :200 METROS CUADRADOS, NORMA DE ACTUACIÓN 4 REFERENTE A AREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL CON CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL: AREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. - CUALQUIER INTERVENCIÓN REQUIERE PRESENTAR EL AVISO DE INTERVENCIÓN O EO DICTAMEN TÉCNICO SEGÚN SEA EL CASO, SE OBSERVA FIRMA DE CERRIFICADOR Y SELLO DE CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS.-----

II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVISOS Y PERMISOS DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES , TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉS DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, SE EXHIBE IMPRESIÓN DIGITAL CON FOLIO CUAVAP2016-05-2600173861 CON CLAVE DE ESTABLECIMIENTO CU2016-05-26AVBA00173861, PARA EL DOMICILIO DE MERITO A FAVOR DE CADENA COMERCIAL OXXO SA DE CV (TIENDA ARCOS) CON GIRO DE MINISUPER CON VENTA DE CERVEZA, VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR EN UNA SUPERFICIE DE CIENTO VEINTITRÉS PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS.-----

3/5

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan: -----

- 1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7455-151LOJA16, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil dieciséis.-----
- 2.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio CUAVAP2016-05-2600173861, con clave de establecimiento CU2016-05-26AVBA00173861, de fecha veintiséis de mayo de dos mil dieciséis.-----

Siendo importante mencionar, que la única documental que puede ser considerada al momento de emitir la presente determinación, por establecer los usos del suelo que pueden desarrollarse en el establecimiento visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7455-151LOJA16, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil dieciséis, a favor del establecimiento visitado, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio CUAVAP2016-05-2600173861, con clave de establecimiento CU2016-05-26AVBA00173861, de fecha veintiséis de mayo de dos mil dieciséis, durante la vigencia del Certificado de referencia, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad



Expediente: INVEADF/OV/DU/985/2019
700-CVV-RE-07

determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

En ese sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7455-151LOJA16, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil dieciséis, se desprende que el establecimiento visitado tiene permitido en la zonificación HO (Habitacional con Oficinas), que le aplica en términos del **"PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO ALAMEDA DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA CUAUHTÉMOC"**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), el uso de suelo de "Venta de abarrotes", en consecuencia se hace evidente que el uso de suelo advertido en el establecimiento visitado, es el permitido para el mismo, de conformidad con el Certificado antes mencionado.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7455-151LOJA16, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil dieciséis, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

4/5

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

"Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley".-----

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----

"Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

"Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo observado en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, observa las



Expediente: INVEADF/OV/DU/985/2019
700-CVV-RE-07

disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación por conducto de su representante legal [REDACTED]

5/5

[REDACTED]

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/985/2019, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

OCTAVO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

7
DVDC/ASAG

